



Slovanský dům na hlavní nákupní třídě Na Příkopě v Praze 1 ■ Facility management: Rilancio

třeba Palác Euro-Astra na Václavském náměstí, kde zajišťujeme správu pro společnost Mint Investments. Dále mohu zmínit objekt v ulici Vinohradská společnosti HB Reavis, novinkou je rovněž administrativní centrum Krejčířek. Tento specifický projekt nás posunul k technickému FM, který dříve pokrýval investor sám svými zaměstnanci. To je dle mého názoru pozitivní signál a určité znamení vývoje trhu do budoucna. V roce 2015 jsme také úspěšně obhájili správu projektu River Garden I v Karlíně, u kterého došlo k změně majitele.

Jak hodnotíte loňský rok a první měsíce letošního roku?

Trh v poslední době významně ožil a odráží se to i v rozvoji našeho portfolia. Pozitivní atmosféra na realitním a investičním trhu je patrná i v oblasti facility managementu. Firmy nakupují, dokončují se nové stavby a zahajují další. I poptávka po službách v oblasti správy proto dynamicky roste. Už v předchozích letech jsme proaktivně oslovili nové i stávající potenciální klienty, upevňovali jsme mezi nimi své postavení a zapsali jsme se do povědomí. To byl odrazový můstek do budoucna. Dnes jsme kvalifikováni prakticky do všech výběrových řízení a věřím, že v nich dokážeme opět úspěšně obstát.

V roce 2015 jsme do správy získali téměř 70 000 m² nových prostor a dalších cca 120 000 m² přibýlo během letošního roku. Aktuálně poskytujeme služby technického a integrovaného facility managementu v kancelářských, maloobchodních či průmyslových objektech o celkové rozloze 700 000 m². Během posledních dvou let jde prakticky o třetinový nárůst.

Letošní léto jste ale zakončili spoluprací s obchodním centrem...

Ano, měli jsme příležitost se podílet na slavnostním otevření nového obchodního centra Galerie Přerov, které nahradilo někdejší OD Prior. Návštěvníkům se představilo 25. srpna. Na projektu jsme se však podíleli již dříve a pomáhali jsme zajistit plynulý provoz

Poptávka po službách v oblasti správy budov dynamicky roste



Společnost Rilancio, která zaujímá pevnou pozici na trhu technické správy budov, pokračuje ve strmém růstu. Během posledních dvou let své portfolio rozšířila o 200 000 metrů čtverečních, mimo jiné převzala do péče prémiové nemovitosti jako Slovanský dům, Diamant, Palác Euro-Astra, Galerii Přerov, Metronom Office Center, Classic 7 M nebo Westpoint Distribution Park. Celkem v současnosti spravuje přes 700 000 m² administrativních, průmyslových a maloobchodních prostor. Co aktuálně formuje oblast facility managementu (FM) a jaké ambice si společnost vytyčila do budoucna? Na otázky odpovídá Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio.

Jaké projekty přibýly do vašeho portfolia v loňském roce?

Jedná se o projekty Metronom v Praze 13, kam umístil svou centrálu softwarový gigant SAP, nebo

Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio



Metronom Business Center, Prague – Nové Butovice ■ Facility management: Rilancio



Palace Euro-Astra, Prague 1
Facility management: Rilancio

The demand for services in the area of facility management growing dynamically

Rilancio, which holds a strong position on the market for the technical management of buildings, is continuing in its steep growth. During the last two years its portfolio increased by 200,000 square metres, taking premium properties such as Slovanský dům, Diamant, Palác Euro-Astra, Galerie Přerov, Metronom Office Center, Classic 7 M and Westpoint Distribution Park into its care. It currently manages more than 700,000 m² of office, industrial and retail space. What is currently forming the area of facility management (FM) and what ambitions has the company set for the future? These questions were answered by Michal Ryvola, the Executive Director of Rilancio.

What projects have you added to your portfolio this year?

They include the Metronom project in Prague

13, where the software giant SAP has located its central office, and Palác Euro-Astra on Wenceslaus Square, which we are managing for Mint Investments. I can also mention HB Reavis' building on Vinohradská Street, plus the Krejčířek office centre is also new. This specific project has moved us to technical FM, which the investor previously covered itself using its employees. This, in my opinion, is a positive signal and a definite indication of the development on the market in the future. In 2015 we also successfully kept the management of the River Garden I project in Karlín, which got a new owner.

How would you assess last year and the first months of this year?

The market has revived considerably in the last little while and this is reflected in the development of our portfolio. The positive atmosphere on the real estate and investment markets is also

evident in the area of facility management. The companies purchase and complete new buildings and begin others. The demand for services in the area of facility management is therefore also growing dynamically. Even in previous years we proactively approached new and existing potential clients, we strengthened our position with them and made them aware of us. That was the stepping stone to the future. Today we are qualified for practically all tenders and I am sure that we will manage to once again successfully win some of them.

In 2015 we obtained almost 70,000 m² of new space and added another approx. 120,000 m² over the course of this year. We currently provide technical and integrated facility management services in office, retail and industrial buildings with a total area of 700,000 m². That is practically one third growth over the past two years.



Palác Euro-Astra, Václavské náměstí, Praha 1 ■ Facility management: Rilancio

Jedná se o tři hlavní pilíře společnosti Rilancio. V době, kdy jsou novostavby vybaveny komplikovanými a nákladnými technologiemi, sázejí investoři také na specializaci a odbornost. Jak jsem již zmínil, disponujeme letitým know-how a bohatými zkušenostmi jak se zaváděním nových projektů, tak s optimalizací stávajících budov. Dalším z trendů současného facility managementu je právě efektivní správa starších objektů a dokládá to i příklady z našich realizací. Co do komfortu a efektivity umíme pracovat i se staršími budovami a pozdvihnout je o několik stupňů výše.

Ve vašem portfoliu je i řada certifikovaných budov...

Jako jeden z mnoha příkladů vyzdvihnu Galerii Harfa, která nedávno získala certifikaci LEED Gold (LEED for Existing Buildings: Operation & Maintenance). Získat certifikát pro objekt, který už stojí a nevyužívá nejnovějších technologií, je tvrdý oříšek. Těší nás, že k certifikaci přispěla i společnost Rilancio. Tento úspěch je zároveň zrcadlem naší práce, kvalitního provozu a řady doporučení, která během pěti let z naší strany vzešla. Pokud se technologie správně udržují, optimalizují a zajistí se efektivní fungování systému měření a regulace, může takový objekt fungovat dokonce lépe než novostavba.

Zmínil jste integrovaný FM. Jaké služby tedy poskytujete a jaké jsou aktuální trendy?



Diamant, Václavské náměstí, Praha 1
Facility management: Rilancio

a potřebný komfort pro zákazníka. Spadaly sem například přejímky technologií, zaškolení technického týmu, ale i reklamace vad a nedodělků. V tom byla spolupráce s Galerií Přerov zajímavější, jednotlivé činnosti bylo nutné koordinovat s ostatními pracovníky, kteří se současně podíleli na výstavbě obchodního centra. Zapojením do projektu v tak raném stádiu jsme o celém objektu získali ucelenější přehled a mohli s ním posléze mnohem lépe pracovat.

V jakých segmentech zatím pozorujete nejvýraznější rozvoj?

Rosteme dynamicky v oblasti kanceláří, logistiky, ale i obchodních center. Každý tento projekt nás celkově posouvá dál. Pomyslnou třešničkou počátku roku bylo právě pražské komunikační a společenské centrum Slovanský dům, které je ikonou hlavní pražské nákupní třídy. Jedná se o komplex budov, spadá sem obchodní galerie, ale třeba i kanceláře, byty, restaurace, krásná zahrada, multikino nebo také velký společenský a konferenční sál. Taková různorodost byla pro nás, správce centra, obrovskou příležitostí. Věřím, že jsme tuto příležitost dokonale využili. Tím, že v centru Prahy spravujeme také Pasáž Broadway a další objekty, můžeme navíc zajistit vyšší komfort i případné posílení týmu – například při nějaké výjimečné události.

V prvním kvartále 2016 jsme převzali technickou správu administrativní budovy Prague Gate v Praze 4, následoval další objekt s kanceláři, obchody a apartmány v centru Prahy – budova Diamant, kde provozuje svou vlajkovou prodejnu řetězec C&A. V tomto případě zajišťujeme (stejně jako u Paláce Euro-Astra) integrovaný FM. Z kancelářských projektů bych rád zmínil rovněž Volkswagen Financial Services ve vlastnictví skupiny ImmoFinanz a poslední etapu areálu Classic 7 v Praze-Holešovicích, která završila naši dlouhodobou spolupráci se společností AFI Europe.

Máte zastoupení také v logistice?

V oblasti průmyslu a logistiky přibyl letos do portfolia areál Westpoint Distribution Park v Praze 6, kde zřídila své centrum mimo jiné i společnost Rohlik.cz podnikající v segmentu e-commerce. Od září jsme pak zahájili spolupráci se společností Amesbury na projektu Business Park Plzeň Křimice. Zde vedle technické správy zajišťujeme rovněž ostrahu a úklid venkovních prostor.

V posledních letech jste výrazně expandovali. Čemu tento růst přičítáte?

Vrací se nám strategie osobního přístupu, kvalitní komunikace a transparentní cenové politiky.



Galerie Přerov ■ Facility management: Rilancio

This year you ended your cooperation with a shopping centre...

Yes, we had an opportunity to contribute to the grand opening of the Galerie Přerov shopping centre, which replaced the former Prior department store. It was introduced to visitors on 25 August. But we contributed to the project earlier and helped ensure the smooth operations and necessary comfort for the customer. The receipt of technologies, training of the technical team and even the complaints against defects and backlogs of works all fell under this. In this regard the cooperation with Galerie Přerov was more interesting; the individual activities had to be coordinated with the other workers, which were simultaneously participating in the construction of the shopping centre. By taking part in the project at such an early stage we got a more comprehensive overview of the entire building and could then work with it much better.

In which segments have you seen the most marked developments so far?

We are growing dynamically in the areas of offices, logistics and also shopping centres. Each of these projects has moved us forward overall. The "cherry on the cake" at the beginning of the year was the Prague communication and social centre, Slovanský dům, which is an icon of the main Prague High Street. It is a complex of buildings, with a shopping mall as well as offices, flats, restaurants, a beautiful garden, multiplex cinema as well as a large social and conference hall. Such diversity was for us, as the manager of the centre, a huge opportunity. I believe that we made perfect use of this opportunity. The fact that we are also managing Pasáž Broadway and other

objects in the centre of Prague, we can also ensure a greater comfort and a strengthening of the team – for example for some exceptional events.

In the first quarter of 2016 we took over the technical administration of the Prague Gate office building in Prague 4, followed by another building with offices, shops and apartments in the centre of Prague – the Diamant building, where the C&A chain is operating its flagship shop. In this case (just like for the Palác Euro-Astra) we provide integrated FM. From the office projects I would like to also mention Volkswagen Financial Services owned by the Immofinanz group and the final phase of the Classic 7 complex in Prague-Holešovice district, which crowned our long-term cooperation with AFI Europe.

Are you also represented in logistics?

In the area of industry and logistics we now have the Westpoint Distribution Park complex in Prague 6, where the e-commerce company Rohlik.cz, among others, has set up its centre. Since September we have begun cooperating with Amesbury on the Business Park Plzeň Křimice project. Here, in addition to technical administration, we are also providing security and the cleaning of the external spaces.

You have expanded considerably in recent years. What do you attribute this growth to?

Our strategy of a personal approach, quality communication and a transparent pricing policy is paying off. These are Rilancio's three main pillars. Now, when new buildings are equipped with complicated and expensive technologies, investors are also banking on specialisation and expertise. As I have already mentioned, we have years of know-how and extensive experience both in the introduction of new projects and with the optimisation of existing buildings. Another of the current trends in facility management is the effective management of older buildings, and this can also be seen by examples of our implementations. In terms of comfort and efficiency



Classic 7 – phase III ■ Facility management: Rilancio

we know how to work with older buildings and to raise them to a new level.

There are also a number of certified buildings in your portfolio...

One of the many examples I can mention is Galerie Harfa, which recently received LEED Gold certification (LEED for Existing Buildings: Operation & Maintenance). Getting a certificate for a building that is already standing and isn't using the latest technologies is a tough nut to crack. We are pleased that Rilancio also contributed to the certification. This success is also a reflection of our work, the quality of operations that have come over the last five years from the many recommendations. If the technology is properly maintained and optimised and the efficient functioning of the measuring and regulation system is ensured, then such a building can even function better than a new building.

You mentioned integrated FM. What services do you provide and what are the current trends?

A key segment of our business is comprehensive technical administration, which includes professional maintenance and service, revisions, energy management and emergency services. On top of this we have savings proposals and detailed reporting, the optimisation of expenses and other materials for clients. Another benefit is our own software, which we have created and continue to perfect, which includes a well-designed helpdesk including a mobile application. The trend is definitely specialisation on the individual segments instead of general administration. Thus we provide comprehensive services, with each section covered by specialists, which is



Prague Gate – kancelářská budova v Praze 4 – Chodov ■ Facility management: Rilancio

something our clients demand. We try to include all the expertise into a single whole to the full satisfaction of the customer.

We also provide an integrated service (including security and cleaning services), with a single contact person and a unified guarantee. Property and asset management companies and some private investors often give this approach. In this case we bank on the services of specialists – professional partner organisations, which have long been oriented on the field in question. In only this way is it possible, in our opinion, to ensure the high quality of each individual service and the added value of integrated facility management as a whole.

What awaits Rilancio until the end of the year?

The most highly anticipated even is the completion and the grand opening of the Aupark shopping centre in Hradec Králové. The investor is HB Reavis. Thus we are following up on the successful cooperation for buildings that have already been completed in the Czech Republic, such as River Garden I, II, III and the aforementioned Metronom Business Center. We are already working intensively on the project. By the end of the year we will also begin the administration of the Lighthouse building in Prague 7, where we are working with CBRE, and the takeover and configuration of FM services in the newly-reconstructed Harrachovský Palác is also new.

So what are the plans for the future?

Our goal is to continue to expand in the segments in which we are established and to develop new opportunities, in which we are able to apply our know-how. We cover the entire Czech Republic and we are considering the possibility of expanding our operations to Slovakia, as well. I also see room to grow in the automotive industry or in the hotel segment. We are looking forward to further developments in the area of office buildings, logistics and shopping centres. We definitely have a solid foundation to build on and to continue.

Klíčovým segmentem našeho podnikání je komplexní technická správa, kam spadá profesionální údržba a servis, revize, energetický management a havarijní služba. Nadstavbu pak tvoří návrhy úspor a podrobný reporting provozu, optimalizace nákladů a další podklady pro klienty. Benefitem je pak vlastní software, který jsme vytvořili a stále zdokonalujeme, jehož součástí je propracovaný helpdesk včetně mobilní aplikace. Trendem je oproti obecné správě jednoznačně specializace na jednotlivé segmenty. Zajišťujeme tedy komplexní služby, ovšem každou část máme pokrytou specialisty, které naši klienti vyžadují. Všechny odbornosti se snažíme zahrnout do jednoho celku k plné spokojenosti zákazníka.

Poskytujeme rovněž integrovaný servis (včetně ostrahy a úklidových služeb) s jedinou kontaktní osobou a jednotnou garancí. Tomuto přístupu dávají často přednost property a asset manažerské společnosti a někteří privátní investoři. V tomto případě sázíme na služby specialistů – partnerských profesionálních společností, které se na obor dlouhodobě zaměřují. Jedině tak lze, dle našeho názoru, zajistit vysokou kvalitu každé jednotlivé služby a přidanou hodnotu integrovaného facility managementu jako celku.

Co čeká společnost Rilancio do konce roku?

Nejočekávanější událostí je dokončení a slavnostní otevření obchodního centra Aupark v Hradci Králové. Investorem je společnost HB Reavis. Navážeme tak na úspěšnou spolupráci u objektů, které již v České republice dokončili – například River Garden I, II, III nebo již zmíněný Metronom Business Center. Už nyní na projektu intenzivně pracujeme. Do konce roku také zahájíme správu výškové budovy Lighthouse v Praze 7, kde spolupracujeme se společností CBRE, a novinkou bude i převzetí a nastavení FM služeb v nově zrekonstruovaném Harrachovském Paláci.

Jaké jsou tedy plány do budoucna?

Naším cílem je nadále expandovat v segmentech, v nichž jsme již zavedeni, a rozvíjet nové příležitosti, ve kterých dokážeme uplatnit své know-how. Pokrýváme celou Českou republiku a zvažujeme možnost rozšíření působnosti i na Slovensko. Prostor k uplatnění vnímám také v automobilovém průmyslu nebo v hotelovém segmentu. Těšíme se na další rozvoj v oblasti kancelářských budov, logistiky i obchodních center. Rozhodně máme na čem stavět a na co navázat.